



# hsp immowert® Besichtigung

**Objekt:** Mehrfamilienhaus  
Gabelstraße 34  
99998 Neustein



**Tag der Besichtigung:** 09.07.2011



## 1. Daten zum Standort

### Infrastruktur

Flughafen	Neuburg	35,0 km
Bahnhof	Neustein	2,0 km
Autobahnauffahrt	A 77	3,5 km
Bushaltestelle	Linie 5002	0,2 km
Geschäfte des tgl. Bedarfs	zu Fuß erreichbar	

### Bevölkerung

Einwohner	8.500
- unter 18 Jahre	15%
- über 65 Jahre	19%
Saldierte Zuzüge	+ 0,5%

### Mikromarkt

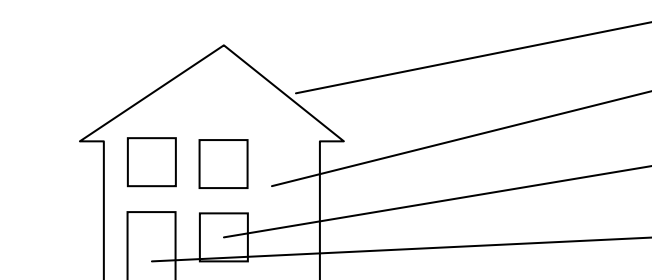
Klassifikation	Wohngebiet	
Milieu	Oberklasse	
Erwerbstätige	4.100	
durchschnittliches Nettoeinkommen pro Haushalt und Monat	4.500 €	
Kaufkraftindex:	131	BRD = 100
Bonität	102	BRD = 100
Nachfrageindex	195	BRD = 100
	stark überdurchschnittliche Nachfrage	

## 2. Daten zum Objekt

### Mehrfamilienhaus

Wohneinheiten	6	
geschätzte Bruttogrundfläche	12 m x 13 m x 4 =	624,0 m <sup>2</sup>
NHK 2000 – Ansatz	700,00 €	
geschätztes Baujahr	1960	
fiktives Baujahr aufgrund Zustand	1960	

## 3. Zustandsbeurteilung



Dach in Ordnung	
Fassade schadhaff	12%
Fenster alt	3%
Haustüre unansehnlich	1%



## 4. Markt – und Objektrating

Kriterium	1	2	3	4	5	Erläuterungen
<b>1. MARKT</b>						
<b>Höhere Gewalt</b>					■	5%
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Naturkatastrophen</li> <li>■ Technische Katastrophen</li> <li>■ Immissionen</li> </ul>						verbaler Beschrieb zu den genannten Kriterien
<b>Soziodemografische Entwicklung</b>			■			35%
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Anzahl Einwohner</li> <li>■ Einwohnerentwicklung</li> <li>■ Kaufkraft je Einwohner</li> <li>■ Arbeitslosigkeit</li> </ul>						
<b>Wirtschaftl. Umfeld, Attraktivität</b>			■			15%
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Branchenschwerpunkte der Unternehmen</li> <li>■ Attraktivität der Infrastruktur</li> <li>■ Attraktivität für die Ansiedlung von Unternehmen</li> </ul>						
<b>Immobilienmarkteinschätzung</b>		■				45%
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Preis-/Mietniveau</li> <li>■ Preis-/Mietentwicklung, Marktphase</li> <li>■ Neubau</li> <li>■ Leerstand</li> <li>■ Transaktionen (Marktliquidität)</li> <li>■ Gescheiterte Investments (ZV)</li> <li>■</li> </ul>						
<b>Marktbezogenes Rating</b>			■			<b>100%</b>
<b>2. STANDORT</b>						
<b>Eignung Standort f. Nutzerzielgr.</b>					■	30%
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Entspricht die Umgebungsbebauung den Erwartungen, Anforderungen der Nutzerzielgruppe für das Objekt?</li> <li>■ Wie wirkt sich die Umgebungsbebauung auf die Attraktivität des Objekts aus?</li> <li>■ Fügt sich das Objekt harmonisch in die Umgebungsbebauung ein?</li> </ul>						
<b>Image des Umfeldes</b>					■	20%
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Entspricht das Quartier den Erwartungen/Anforderungen der Investoren/ Nutzerzielgruppe?</li> <li>■ Haben sich für die Nutzerzielgruppe relevante Namen angesiedelt?</li> <li>■ Wie ist die herrschende Marktmeinung bzgl. der Imageeinschätzung für das Umfeld?</li> </ul>						
<b>Qualität der Verkehrsanbindung von Grundstück und Umfeld</b>			■			15%
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ ÖPNV</li> <li>■ Straße</li> <li>■ Bahn</li> <li>■ Flugzeug</li> <li>■ Schiff</li> </ul>						
<b>Qualität der Nahversorgung</b>			■			15%
<p>Wie stellt sich die nutzerrelevante Nahversorgung dar hinsichtlich der Versorgung mit:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Geschäften des täglichen Bedarfs</li> <li>■ Zulieferern</li> <li>■ Gastronomie, kulturelle Einrichtungen</li> <li>■ Soziale Einrichtungen</li> <li>■ Dienstleister (Bank, Ärzte, Post)</li> <li>■ Behörden</li> <li>■ Freizeiteinrichtungen</li> </ul>						
<b>Höhere Gewalt</b>					■	20%
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Sicherheit des Standortes und der Nachbarschaft in Bezug auf             <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Naturkatastrophen, Altlasten, Gefährdungspotential durch technische Katastrophen</li> </ul> </li> <li>■ Grad von Immissionsbeeinträchtigungen durch             <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Schall (Flugzeuge, Kfz-/Bahnverkehr)</li> </ul> </li> </ul>						



- Staub (Produktionsbetriebe, Verkehr)
- Geruch (Landwirtschaft, Verkehr, Deponie)
- Sonstige Immissionen (Strahlung, Gas)
- Sicherheit des Standortes bzgl. allgemeiner Gewalteinwirkung (kriminelles Umfeld) oder in Nachbarschaft zu potentiellen Zielen

**Ergebnis für das standortbezogene Rating**  **100%**

### 3. OBJEKT

**Architektur/Bauweise**  20%

- Ist die Objektgestaltung nachhaltig akzeptabel?
- Ist das Objekt städtebaulich eingebunden?
- Handelt es sich um ein Landmark, aus dem Gefahrenpotenzial herrührt?
- Ist die Objektausrichtung und –gestaltung nutzungs- und umfeldadäquat?
- Ist die Konstruktion nutzungs – und teilmarkadäquat?
- Sind die Baustoffe nutzungs – und teilmarkadäquat?

**Ausstattung**  10%

- Bauliche Ausstattung und
- technische Ausstattung für Markt, Lage und Nutzung angemessen?

**Objektzustand**  15%

- Bauwerkszustand
- Ausstattungszustand (Makromarkt)
- Ausstattungszustand (standortbezogen)
- Zustand der Außenanlagen bezogen auf den Standort

**Grundstückssituation**  25%

- Qualität des Grundstücks hinsichtlich der Nutzbarkeit (Ausstattung, Anbindung, Zuschnitt)
- Angemessenheit der Stellplätze auf oder nahe des Grundstücks

**Umwelteinflüsse aus dem Objekt**  10%


- Ökologische Nachhaltigkeit
- Freiheit von nutzungsrelevanten Schadstoffen (im Gebäude)
- Freiheit von Immissionen im Gebäude

**Wirtschaftl. Gebäudekonzeption**  20%

- Qualität der Grundrissgestaltung
- Flächeneffizienz
- Anpassungsfähigkeit der Gebäudekonzeption an geändertes Nutzungsverhalten?

**Ergebnis objektbezogenes Rating**  **100%**

### 4. Qualität des Objekt-Cash-Flows

**Mieter-/Nutzersituation**  20%

- Qualität Mieter-/Nutzermix
- Struktur der Mietverträge
- Rechtliche Eigentumssicherheit/Beeinträchtigung durch Rechte Dritter

**Miet-/Wertänderungspotential**  30%

- Relation tatsächliche Miethöhe zur Marktmiete (Steigerungs- oder Verlustpotential)
- Wertsteigerung mittelfristig absehbar?

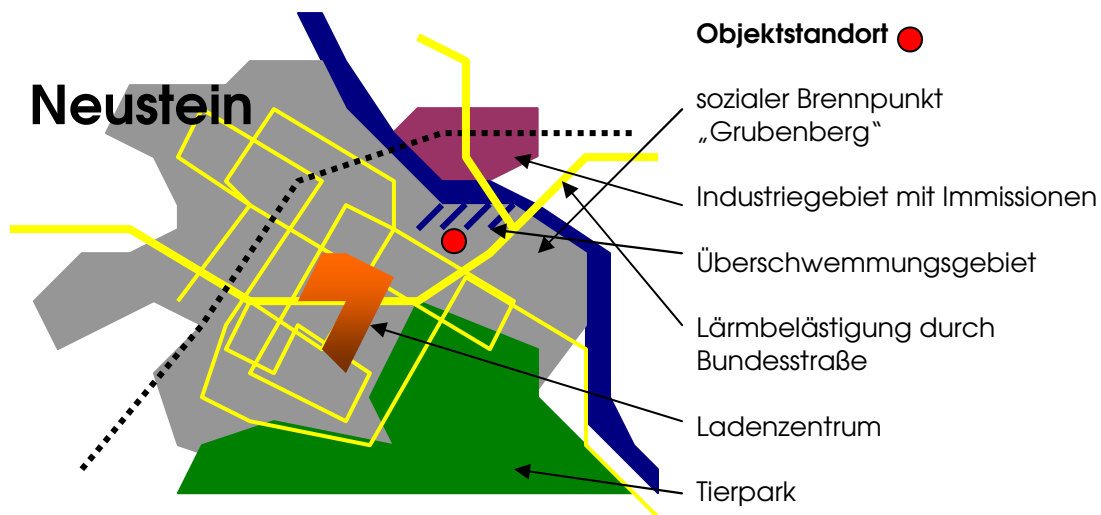
**Wiedervermietbarkeit/ Marktgängigkeit**  20%

- Nutzflächen für die Zielgruppe bedarfsgerecht, so dass eine Vermietbarkeit, Verkäuflichkeit gegeben ist?
- Auswirkungen Konkurrenzsituation auf Vermietbarkeit



■ Nicht versicherbare Risiken, die sich auf Vermietbarkeit auswirken?		
<b>Leerstand/Vermietungsstand</b>	■	10%
■ Auswirkungen einer tatsächlichen oder zu erwartenden Leerstandsituation auf die mittelfristige cash-flow-Entwicklung?		
■ Hohe Fluktuation der Mieter?		
<b>Umlagefähige und nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten</b>	■	10%
■ Aussage zu den nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten?		
■ Aussage zu den umlagefähigen Bewirtschaftungs- und Betriebskosten?		
■ Höhe der laufenden Kosten im Vergleich zu anderen Objekten		
<b>Drittverwendungsfähigkeit</b>	■	10%
■ Alternative Nutzbarkeit möglich?		
■ Ist ein genügend großer Markt für die Beibehaltung der Nutzung vorhanden?		
<b>Ergebnis „Cash-Flow-Rating“</b>	■	100%

## 5. Umgebungskarte mit Anmerkungen



## 6. Fazit





## Objekt – und Umgebungsfotos

### Preisliste für die hsp immowert®Besichtigung

	innerhalb Region Stuttgart (S, BB, TÜ, RT, ES, WN, LB)	andere Orte in Deutschland auf Anfrage
Besichtigung und Fotos mit kurzer Beschreibung von Objekt und Lage	ab 150,00 € netto	
Immobilienrating ohne weitere Recherchen	ab 100,00 € netto	
Immobilienrating mit Recherche	ab 200,00 € netto, je nach Rechercheaufwand	
Beschaffung und Analyse von geoport-Lageinformationen	ab 50,00 € netto	
Umgebungskarte mit Anmerkungen	ab 50,00 € netto	
grobe Ermittlung der Bruttogrundfläche	ab 50,00 € netto	
Zustandsbeurteilung		
- außen	ab 20,00 € netto	
- innen	ab 50,00 € netto	
Komplettpaket	ab 450,00 € netto	
Komplettpaket plus	juristische Würdigung von rechtlichen Gegebenheiten und Analyse der Auswirkung auf den Immobilienwert ab <b>500,00 € netto</b> zzgl. fremder Honorare	

**Voraussetzung für das Komplettpaket: Vollmacht zur Einsichtnahme in Unterlagen, bzw. Benennung einer Auskunftsperson, bspw. Hausverwalter**